

Projeto de Lei n.º 930/XIV/2.^a

Altera o regime de arrendamento urbano e o regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda no âmbito da pandemia COVID-19

Exposição de motivos

A Constituição da República Portuguesa consagra, no seu artigo 65º, o princípio fundamental de que todos têm direito, para si e para a sua família, uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene e conforto, que preserve a intimidade pessoal e a privacidade familiar.

Em conformidade com o artigo 65º da Constituição da República Portuguesa, a Lei de Bases da Habitação consagra que “todos têm direito à habitação, para si e para a sua família, independentemente da ascendência ou origem étnica, sexo, língua, território de origem, nacionalidade, religião, crença, convicções políticas ou ideológicas, instrução, situação económica, género, orientação sexual, idade, deficiência ou condição de saúde”.

Foi publicada, em 2019, a primeira Lei de Bases da Habitação em Portugal, que entrou em vigor em 1 de outubro de 2019.

O desafio do acesso ao arrendamento tem de ser respondido através de programas de políticas de habitação com vista a garantir aquele que ficou conhecido como 1º direito.

O direito à habitação não poderá nunca ser deixado para segundo plano, por se tratar de um direito fundamental e inalienável.

Não se pretende, na presente iniciativa, cair no erro de onerar excessivamente o senhorio, e pretende-se garantir que os arrendatários tenham maior facilidade em mudar de habitação, sem incorrerem em prazos de oposição à renovação excessivos, que, muitas vezes, poderão resultar em dívidas avultadas correspondentes ao prazo de pré-aviso.

Assim, pretende-se reduzir de forma razoável o prazo de pré-aviso para a oposição à renovação do contrato de arrendamento habitacional para que, da parte do arrendatário, este processo seja facilitado, sem prejudicar o senhorio.

Contudo, o maior objectivo prende-se em dar efetivas garantias de resposta e acompanhamento social nas situações de despejo e garantir o impedimento dos despejos em caso de ação de despejo que recaia sobre habitação pública ou municipal, de pessoas ou famílias vulneráveis, sem garantir previamente soluções de realojamento adequadas e dignas. Os animais, que são cada vez mais tidos como parte integrante do agregado familiar, não poderão ser esquecidos nas respostas públicas.

O Estado não poderá abandonar o acompanhamento destas famílias até ao integral cumprimento do seu direito à habitação.

Não podemos, igualmente, descurar que os impactos económicos e sociais da epidemia de COVID-19, e as graves consequências que teve para as famílias, veio tornar ainda mais urgente garantir o acesso e a manutenção da habitação.

Por tal, prevê-se o alargamento da moratória no Regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19.

A habitação é um direito fundamental, que se reflete imediatamente em todas as dimensões da vida dos indivíduos e do seu livre desenvolvimento, seja ao nível familiar, de trabalho, saúde e relações sociais.

Pelo exposto, e ao abrigo das disposições constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e o Deputado do PAN abaixo assinados apresentam o seguinte Projeto de Lei:

Artigo 1.º

Objeto

A presente lei altera o regime de arrendamento urbano, procedendo para o efeito:

a) À 80.ª alteração ao Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, o qual aprova o Código Civil e regula a sua aplicação, alterado pelos Decreto-Lei n.º 67/75, de 19 de fevereiro,

Assembleia da República - Palácio de São Bento, Gabinete PAN, 1249-068 Lisboa

Telefone: (+351) 213.919.000 | Fax: (+351) 213.917.440

Email: pan.correio@pan.parlamento.pt | Website: www.pan.com.pt

Decreto-Lei n.º 261/75, de 27 de maio, Decreto-Lei n.º 561/76, de 17 de julho, Decreto-Lei n.º 605/76, de 24 de julho, Decreto-Lei n.º 293/77, de 20 de julho, Decreto-Lei n.º 496/77, de 25 de novembro, Decreto-Lei n.º 200-C/80, de 24 de junho, Decreto-Lei n.º 236/80, de 18 de julho, Declaração de 12 de agosto de 1980, Decreto-Lei n.º 328/81, de 04 de dezembro, Decreto-Lei n.º 262/83, de 16 de junho, Decreto-Lei n.º 225/84, de 06 de julho, Decreto-Lei n.º 190/85, de 24 de junho, Lei n.º 46/85, de 20 de setembro, Decreto-Lei n.º 379/86, de 11 de novembro, Declaração de 31 de dezembro de 1986, Lei n.º 24/89, de 01 de agosto, Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro, Decreto-Lei n.º 257/91, de 18 de julho, Decreto-Lei n.º 423/91, de 30 de outubro, Decreto-Lei n.º 185/93, de 22 de maio, Decreto-Lei n.º 227/94, de 08 de setembro, Decreto-Lei n.º 267/94, de 25 de outubro, Decreto-Lei n.º 163/95, de 13 de julho, Lei n.º 84/95, de 31 de agosto, Decreto-Lei n.º 329-A/95, de 12 de dezembro, Decreto-Lei n.º 14/96, de 06 de março, Decreto-Lei n.º 68/96, de 31 de maio, Decreto-Lei n.º 35/97, de 31 de janeiro, Decreto-Lei n.º 120/98, de 08 de maio, Lei n.º 21/98, de 12 de maio, Rect. n.º 11-C/98, de 30 de junho, Lei n.º 47/98, de 10 de agosto, Decreto-Lei n.º 343/98, de 06 de novembro, Lei n.º 59/99, de 30 de junho, Lei n.º 16/2001, de 22 de junho, Decreto-Lei n.º 272/2001, de 13 de outubro, Decreto-Lei n.º 273/2001, de 13 de outubro, Rect. n.º 20-AS/2001, de 30 de novembro, Decreto-Lei n.º 323/2001, de 17 de dezembro, Decreto-Lei n.º 38/2003, de 08 de março, Lei n.º 31/2003, de 22 de agosto, Decreto-Lei n.º 199/2003, de 10 de setembro, Decreto-Lei n.º 59/2004, de 19 de março, Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, Rect. n.º 24/2006, de 17 de abril, Decreto-Lei n.º 263-A/2007, de 23 de julho, Lei n.º 40/2007, de 24 de agosto, Decreto-Lei n.º 324/2007, de 2 de setembro, Decreto-Lei n.º 116/2008, de 04 de julho, Lei n.º 61/2008, de 31 de outubro, Lei n.º 14/2009, de 01 de abril, Decreto-Lei n.º 100/2009, de 11 de maio, Lei n.º 29/2009, de 29 de junho, Lei n.º 103/2009, de 11 de setembro, Lei n.º 9/2010, de 31 de maio, Lei n.º 23/2010, de 30 de agosto, Lei n.º 24/2012, de 09 de julho, Lei n.º 31/2012, de 14 de agosto, Lei n.º 32/2012, de 14 de agosto, Lei n.º 23/2013, de 05 de março, Lei n.º 79/2014, de 19 de dezembro, Lei n.º 82/2014, de 30 de dezembro, Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, Lei n.º 122/2015, de 01 de setembro, Lei n.º 137/2015, de 07 de setembro, Lei n.º 143/2015, de 08 de setembro, Lei n.º 150/2015, de 10 de setembro, Lei n.º 5/2017, de 02 de março, Lei n.º 8/2017, de 03 de março, Lei n.º 24/2017, de 24 de maio, Lei n.º 43/2017, de 14 de junho, Lei n.º 48/2018, de 14 de agosto, Lei n.º 49/2018, de 14 de agosto, Lei n.º 64/2018, de 29 de outubro, Lei n.º 13/2019, de 12 de fevereiro, Lei n.º 85/2019, de 03 de setembro e Lei n.º Lei n.º 65/2020, de 04 de novembro;

b) À sétima alteração ao Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, alterada pelas Leis n.ºs 31/2012, de 14 de agosto, 79/2014, de 19 de dezembro, 42/2017, de 14 de junho, e 43/2017, de 14 de junho, e 12/2019, de 12 de fevereiro e 2/2020, de 27 de Fevereiro;

c) À quarta alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, que estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19, alterada pelas Leis n.os 45/2020, de 20 de agosto, e 17/2020, de 29 de maio.

Artigo 2.º

Alteração ao Código Civil

São alterados os artigos 1098.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47344/66, de 25 de novembro, na sua atual redação, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 1098.º

(Oposição à renovação ou denúncia pelo arrendatário)

1 - O arrendatário pode impedir a renovação automática do contrato mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

a) 90 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis anos;

b) 60 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a um ano e inferior a seis anos;

c) 30 dias, se o prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação for igual ou superior a seis meses e inferior a um ano;

d) (...).

2 - (...).

3 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, decorrido um terço do prazo de duração inicial do contrato ou da sua renovação, o arrendatário pode denunciá-lo a todo o tempo, mediante comunicação ao senhorio com a antecedência mínima seguinte:

- a) 90 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for igual ou superior a um ano;
- b) 30 dias do termo pretendido do contrato, se o prazo deste for inferior a um ano.

4 - (...).

5 - (...).

6 - (...).»

Artigo 3.º

Aditamento ao NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano)

São aditados os artigos 14.º B e o 34.º A ao NRAU (Novo Regime do Arrendamento Urbano), aprovado pela Lei n.º 6/2006, de 27 de fevereiro, na sua redação atual, com a seguinte redação:

“Artigo 14.ºB

Apoio e proteção nas situações do procedimento de despejo

1- Os serviços públicos que no quadro legal aplicável acompanham o procedimento de despejo devem incluir os mecanismos de encaminhamento para o apoio jurídico previsto na lei para as pessoas em situação de vulnerabilidade social, e mantêm, até ao final do processo, estreita ligação com o tribunal competente e com os arrendatários, designando um responsável pelo processo, o qual deverá elaborar relatório sobre a situação social do arrendatário.

2- No caso do relatório previsto no número anterior demonstrar uma situação de especial fragilidade económica e a falta de alternativa habitacional, deverão os serviços referidos acompanhar o processo de despejo até serem encontradas soluções de realojamento do arrendatário e do seu agregado familiar.

3 - Tratando-se de ação de despejo que recaia sobre habitação pública ou municipal, as entidades públicas não podem promover o despejo administrativo de pessoas ou famílias vulneráveis, sem garantir previamente soluções de realojamento adequadas e dignas.

4 - Sempre que a ação de despejo incida sobre pessoas ou famílias em situação de especial vulnerabilidade social, que não disponham de capacidade económica para assegurar outra alternativa de alojamento e recaia sobre propriedade privada, as entidades públicas que acompanham o procedimento de despejo devem garantir com os serviços sociais territorialmente competentes o encaminhamento para as respostas de realojamento.

5 - Para os efeitos dos números anteriores, considera-se parte integrante do agregado familiar os animais de companhia que habitavam no locado à data da ação de despejo.”

Artigo 4.º

Alteração à Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril

É alterado o artigo 4.º da Lei n.º 4-C/2020, de 6 de abril, que estabelece um regime excecional para as situações de mora no pagamento da renda devida nos termos de contratos de arrendamento urbano habitacional e não habitacional, no âmbito da pandemia COVID-19, alterada pelas Leis n.os 45/2020, de 20 de agosto, e 17/2020, de 29 de maio., na sua redação atual, o qual passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 4.º

(Mora do arrendatário habitacional)

Nas situações previstas no artigo anterior, o senhorio só tem direito à resolução do contrato de arrendamento, por falta de pagamento das rendas vencidas nos meses em que vigorou o estado de emergência e o estado de calamidade e no primeiro mês subsequente aos mesmos, se o arrendatário não efetuar o seu pagamento, no prazo de 24 meses contados do termo desse período, em prestações mensais e sucessivas do montante total em dívida, pagas juntamente com a renda de cada mês.”

Artigo 5.º

Entrada em vigor

A presente lei entra em vigor no dia seguinte ao da sua publicação.

Assembleia da República - Palácio de São Bento, Gabinete PAN, 1249-068 Lisboa

Telefone: (+351) 213.919.000 | Fax: (+351) 213.917.440

Email: pan.correio@pan.parlamento.pt | Website: www.pan.com.pt



Assembleia da República, Palácio de São Bento, 10 de Setembro de 2021

As Deputadas e o Deputado,

Bebiana Cunha

Inês de Sousa Real

Nélson Silva